

263355-2026 - Konkurrencevilkår

Danmark – Rådgivning i forbindelse med byggeri – Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

OJ S 75/2026 17/04/2026

Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen

Tjenesteydelser

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: AAB Varde

E-mail: jf@kubenman.dk

Køberens retlige status: Offentligretligt organ

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Boliger og offentlige faciliteter

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

Beskrivelse: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2 Projektet består af renovering af 46 almene boliger samt omdannelse af 5 erhvervslejemål. Udbuddet af totalrådgiverkontrakten gennemføres som et udbud med forhandling i overensstemmelse med §§ 61-66 i Udbudsloven. Ordregiver forbeholder sig retten til at tildele opgaven på baggrund af det indledende tilbud. Krav til opgaven fremgår af udbudsmaterialet. De kontraktmæssige krav fremgår af totalrådgiverkontrakten.

Identifikator for proceduren: e893b5a4-917b-4ecd-9884-b603582c2957

Intern ID: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

Udbudsprocedure: Udbud med forhandling/indkaldelse af tilbud med forudgående offentliggørelse

Proceduren er en hasteprocedure: nej

2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 71530000 Rådgivning i forbindelse med byggeri

2.1.2. Udførelsessted

Postadresse: Skansen 6-10 og Østergade 6-12

By: Varde

Postnummer: 6800

Landsdel (NUTS): Sydjylland (DK032)

Land: Danmark

Yderligere oplysninger: Digital udbudsportal: Ordregiver benytter RIB/Byggeweb som digital udbudsportal, hvor det samlede udbudsmateriale vil være frit og gratis tilgængeligt på nedenstående link, hvor også eventuelle rettelsesbreve og tilrettede dokumenter vil være tilgængelige. Benyt nedenstående link: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list> Vælg Byggeweb-nr.: TN901713A

2.1.4. Generelle oplysninger

Yderligere oplysninger: Ordregiver gør opmærksom på, at en ansøger vil blive udelukket fra deltagelse hvis ansøgeren er omfattet af: a) en af de obligatoriske udelukkelsesgrunde i udbudslovens §§ 134a-136 En økonomisk aktør kan ikke udelukkes fra deltagelse, hvis den økonomiske aktør fremlægger tilstrækkelig dokumentation for, at den økonomiske aktør er pålidelig, selv om den økonomiske aktør er omfattet af en eller flere af udelukkelsesgrundene i udbudslovens §§ 135-136, jf. udbudslovens § 138, stk. 1. Der kan ligeledes ikke tildeles kontrakt til følgende virksomheder, jf. Rådets forordning (EU) 2022/576 af 8. April 2022 om ændring af forordning (EU) nr. 833/2014 om restriktive foranstaltninger på baggrund af Ruslands handlinger, der destabiliserer situationen i Ukraine: A. russiske statsborgere eller fysiske eller juridiske personer, enheder eller organer, der er etableret i Rusland B. juridiske personer, enheder eller organer, hvoraf en enhed som omhandlet i nærværende stykkes litra a) direkte eller indirekte ejer over 50 %, eller C. fysiske eller juridiske personer, enheder eller organer, der handler på vegne af eller efter anvisning fra en enhed som omhandlet i nærværende stykkes litra a) eller b), Samt kan der ikke anvendes underleverandører eller støttende enheder, der er omfattet af ovenstående, hvis denne aktørs bidrag udgør mere end 10 % af kontraktværdien. Ansøger skal som en del af ansøgningen om prækvalifikation udfylde et Fælles Europæisk Udbudsdokument (ESPD), der er en egen-erklæring, der har til formål at fungere som et foreløbigt bevis for, at ansøgerne opfylder kravene med hensyn til egnethed, udelukkelse og udvælgelse. Alle virksomheder, der prækvalificeres, skal aflevere dokumentation til underbygning af ansøgers oplysninger i ESPD'et. Dokumentationen skal ikke fremsende med prækvalifikationsansøgningen, men vil blive afkrævet de virksomheder, som prækvalificeres umiddelbart efter, at ordregivere har udmeldt beslutning om prækvalifikation. Kan en eller flere virksomheder ikke fremsende den krævede dokumentation, vil ordregiver overveje at "efter-prækvalificere" virksomheder, således at der sikres et fuldt konkurrencefelt. Efter den endelige tilbudsfrists udløb vil indhentelsen af dokumentation fra den tilbudsgiver, der står til at blive tildelt kontrakten, være begrænset til en anmodning om at bekræfte, at den dokumentation, som allerede er afleveret, fortsat er retvisende. Udbuddet gennemføres som et udbud med forhandling jf. Udbudslovens §§ 61-66 og udbudsprocessen foregår således over flere faser. Forhandlingsfasen løber fra modtagelse af de indledende tilbud og frem til tildeling af kontrakten. Det gøres opmærksom på, at der tages forbehold for udvidelse af forhandlingsrunder, men at der som udgangspunkt vil blive afholdt én forhandlingsrunde, medmindre ordregiver vælger at tildele på baggrund af det indledende tilbud. Udbud med forhandling anvendes i nærværende udbud jf. Udbudslovens § 61, da det er ordregivers vurdering at ordregiveren ikke i tilstrækkeligt præcist omfang, kan fastlægge de tekniske specifikationer som skal gælde for det udbudte projekt med henvisning til en standard, en europæisk teknisk vurdering, en fælles teknisk specifikation eller en teknisk reference , og der er derfor som udgangspunkt behov for at have forhandling med i udbudsprocessen. Kontrakten er ikke opdelt i delkontrakter, da ordregiver finder det mest hensigtsmæssigt, at nærværende udbudte kontrakt udbydes som en totalrådgiverkontrakt. Såfremt flere end 3 ansøgere opfylder ordregivers krav til egnethed, udvælger ordregiver de 3 bedste egnede ansøgere. Ved vurderingen heraf vil der blive lagt vægt på erfaring med lignende opgaver. Ansøgers erfaring med lignende opgaver bedømmes ud fra ansøgers referencer. Herudover vil der blive lagt vægt på at sikre en optimal konkurrencesituation, idet der ønskes sammensat et felt af tilbudsgivere, der udviser variation i blandt andet tilbudsgiverne størrelse og sammensætning. På den baggrund vil de ansøgere, der anses for at være bedst egnede til at løfte opgaven blive prækvalificerede. Ved udvælgelsen vil ordregiver særligt lægge vægt på følgende: Generelt vægtes referenceprojekter ud fra rådgivers ydelser i forbindelse med udførelse af opgaver, som har stor lighed til den udbudte opgave, herunder; • Almene støttede renoveringer af tilsvarende karakter og omfang som den udbudte opgave, herunder: - 3-4 etagers boligblokke opført i samme periode og af

sammenlignelig bygningsmæssig karakter. - Projekter som er udbudt og styret i hovedentreprise (eller alternativt fag-/storentreprise). - Omdannelse af erhverv eller lignende til almene boliger. • Renoveringsarbejder der omfatter sammenlignelige arbejder som den udbudte opgave, herunder: - Efterisolering af tagrum. - Facaderenovering (herunder fokus på oprindelige arkitektoniske bygningsmæssige kvaliteter i renoveringer af eksisterende ejendomme), nye vinduer/døre og nye altaner. - Lyd- og brandsikring af etageadskillelse og lejlighedsskel. - Nye køkkener og badeværelser. - Etablering af mekanisk ventilation. - Udeområder og belægninger. • Projekter indeholdende sammenlignelige totalrådgivningsydelser, herunder: - Projektstyring, projekteringsledelse og byggeledelse. - Projektering og opfølgning. - Ansvarlig for myndighedsdialog og byggeandragende. - Lyd- og brandsikring i lejlighedsskel. - Ansvarlig for arbejdsmiljøkoordinering i projekteringsfasen og udførelsesfasen. - Genhusning, støtte til boligselskabets håndtering af genhusning. - Ydelser i forbindelse med processer for støttet byggeri (LBF, BSF, skema A/B/C processer). • Udvælgelsen vil ske på baggrund af de fremsendte referencer, med vægt på referencernes sammenlignelighed med den udbudte opgave. Referenceprojekter med stor sammenlignelighed med den udbudte opgave vægtes højere end andre referencer. • Referenceprojekter som er afsluttet vægtes højere end referenceprojekter som endnu ikke er afsluttet, alt efter hvor stor en del af projektet som er gennemført. • Referencerne vil blive bedømt ud fra en helhedsvurdering af alle referencerne. • Ansøgningen bør samlet set indeholde referencer med arkitekturrådgivning og ingeniørrådgivning. Digital udbudsportal: Ordregiver benytter RIB/Byggeweb som digital udbudsportal, hvor det samlede udbudsmateriale vil være frit og gratis tilgængeligt på nedenstående link, hvor også eventuelle rettelsesbreve og tilrettede dokumenter vil være tilgængelige. Benyt nedenstående link: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list> Vælg Byggeweb-nr.: TN901713A

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Udelukkelsesgrunde

Kilder til grundlag for udelukkelse: Anmodning om et fælles europæisk udbudsdokument

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

Beskrivelse: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2 Projektet består af renovering af 46 almene boliger samt omdannelse af 5 erhvervslejemål. Udbuddet af totalrådgiverkontrakten gennemføres som et udbud med forhandling i overensstemmelse med §§ 61-66 i Udbudsloven. Ordregiver forbeholder sig retten til at tildele opgaven på baggrund af det indledende tilbud. Krav til opgaven fremgår af udbudsmaterialet. De kontraktmæssige krav fremgår af totalrådgiverkontrakten.

Intern ID: Totalrådgivning ifm. renovering af AAB Varde Afd. 2

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 71530000 Rådgivning i forbindelse med byggeri

5.1.2. Udførelsessted

Postadresse: Skansen 6-10 og Østergade 6-12

By: Varde

Postnummer: 6800

Landsdel (NUTS): Syddjylland (DK032)

Land: Danmark

5.1.3. Anslået varighed

Varighed: 4 År

5.1.6. Generelle oplysninger

Reserveret deltagelse:

Deltagelse uden forbehold.

Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler

Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): ja

Dette udbud er også egnet for små og mellemstore virksomheder (SMV'er): ja

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Bekendtgørelse

Kriterium: Andre økonomiske eller finansielle krav

Beskrivelse af udvalgelseskriterium: I ESPD del IV, B skal ansøgeren angive følgende økonomiske oplysninger: - Samlet omsætning eksklusive moms i de seneste 3 afsluttede regnskabsår. - Soliditetsgrad for de seneste 3 afsluttede regnskabsår. - Likviditetsgrad for de seneste 3 afsluttede regnskabsår.

Kriteriet vil blive anvendt til at udvælge de ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren

Kriterium: Andre økonomiske eller finansielle krav

Beskrivelse af udvalgelseskriterium: Der stilles følgende minimumskrav til ansøgerens økonomiske og finansielle formåen: - Ansøgeren skal have en samlet omsætning på minimum 5 mio. DKK ekskl. moms pr. år i de seneste tre regnskabsår. - Ansøgeren skal have en soliditetsgrad på minimum 20% pr. år i de seneste tre regnskabsår. - Ansøgeren skal have en likviditetsgrad på minimum 100% pr. år i de seneste tre regnskabsår.

Kriteriet vil blive anvendt til at udvælge de ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren

Kriterium: Referencer på specificerede tjenester

Beskrivelse af udvalgelseskriterium: Ansøger skal i ESPD Del IV, C, boks "Teknisk og faglig formåen" oplyse følgende: Referencer med beskrivelse af de betydeligste sammenlignelige opgaver, som ansøger helt eller delvist har udført med angivelse af: • Referencenummer (#1-5) og referencetitel/navn. • Kunde. • Referencens ejer (totalrådgiver og/eller underrådgiver). • Opgavens overordnede indhold og omfang. • Entrepriseform. • Entreprisenum (ekskl. moms). • Rådgivningsform (referencens ejer har udført totalrådgivning, underrådgivning, arkitekt-/ingeniørrådgivning, bygherrerådgivning, rådgivning under TE, mv.). • Beskrivelse af, hvilke ydelser ansøger har leveret på opgaven, herunder faser. • Tidsperiode for opgavens udførelse, herunder dato for afleveringsforretning, såfremt byggeriet er afleveret eller status såfremt projektet er igangværende. • Bygningernes opførelsestidspunkt (såfremt referencen vedr. eksisterende byggeri). • Nærmere beskrivelse af projektet. • Belysning af referencens relevans for den aktuelle opgave ud fra ansøgers bedømmelse. Referencer: I stedet for at beskrive referencer i ESPD'et kan ansøger vedlægge referenceark som bilag i PDF-format til anmodning om prækvalifikation. Såfremt en reference mangler en/flere af de ovenfor nævnte oplysningstyper, vil dette ikke nødvendigvis føre til ukonditionsmæssighed, men kan have indflydelse på vurderingen af ansøgers egnethed. Ansøger kan højst angive 5 referencer i alt, inklusive referencer fra andre enheder, som ansøger baserer sig på. Såfremt der angives flere referencer, vil alene de 5 første referencer blive taget i betragtning. Hver reference må maksimalt fylde 2 A4-sider, sider herudover vil ikke blive tillagt værdi. Referencearket bedes

som helhed omfatte både arkitekt- og ingeniørfaglige discipliner. Referencer må maksimalt være 3 år gamle fra ansøgningsfristen om prækvalifikation. Referencer for byggeri, hvor afleveringsforretning er gennemført for mere end 3 år siden, vil ikke blive tillagt værdi i udvælgelsen.

Kriteriet vil blive anvendt til at udvælge de ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren

Oplysninger om den anden fase i en procedure, der afvikles i to faser:

Mindsteantallet af ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren: 3

Det højeste antal ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren: 3

Proceduren afvikles i successive faser. I hver fase kan nogle ansøgere blive udelukket

Køberen forbeholder sig retten til at tildele kontrakten på grundlag af de indledende tilbud uden yderligere forhandlinger

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: Pris

Beskrivelse: Pris - Der henvises til udbudsbetingelserne

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (procentdel, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 30

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Procesbeskrivelse

Beskrivelse: Procesbeskrivelse - Der henvises til udbudsbetingelserne

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (procentdel, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 35

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Organisation

Beskrivelse: Organisation - Der henvises til udbudsbetingelserne

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (procentdel, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 35

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Frist for anmodning om yderligere oplysninger: 04/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

østeuropæisk tid, centraleuropæisk sommertid

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://www.byggeweb.dk/controller?cmd=tender.public.list>

Sprog, som tilbud og ansøgninger om deltagelse kan indgives på: dansk

Elektronisk katalog: Ikke tilladt

Frist for modtagelse af anmodninger om deltagelse: 18/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

østeuropæisk tid, centraleuropæisk sommertid

Betingelser for kontraktens udførelse:

Udførelsen af kontrakten skal ske inden for rammerne af programmer for beskyttet

beskæftigelse: Nej

Elektronisk fakturering: Påkrævet

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: nej

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Ingen rammeaftale

Oplysninger om det dynamiske indkøbssystem:

Intet dynamisk indkøbssystem

5.1.16. Yderligere oplysninger, mægling og gennemgang

Organisation med ansvar for klager: Klagenævnet for udbud

Oplysninger om klagefrister: Ved et udbud med forhandling efter udbudsloven eller

EuropaParlamentets og Rådets direktiv 2014/25/EU af 26. februar 2014 om

fremgangsmåderne ved indgåelse af kontrakter inden for vandenergiforsyning, transport samt posttjenester og ophævelse af direktiv 2004/17/EF, skal en virksomheds klage over ikke at være blevet udvalgt være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden 20 kalenderdage fra dagen efter afsendelse af en underretning til de berørte ansøgere om, hvem der er blevet udvalgt, jf. udbudslovens § 171, stk. 2, eller denne lovs § 2, stk. 1, nr. 1, når underretningen er ledsaget af en begrundelse for beslutningen. Stk. 2. Klage over udbud eller beslutninger omfattet af udbudslovens afsnit II eller III eller forsyningsvirksomhedsdirektivet, som ikke er omfattet af stk. 1, skal være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden: 1) 45 kalenderdage efter at ordregiveren har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende om, at ordregiveren har indgået en kontrakt. Fristen regnes fra dagen efter den dag, hvor bekendtgørelsen er blevet offentliggjort. 2) 30 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har underrettet de berørte tilbudsgivere om, at en kontrakt baseret på en rammeaftale med genåbning af konkurrencen eller et dynamisk indkøbssystem er indgået, hvis underretningen har angivet en begrundelse for beslutningen. 4) 20 kalenderdage regnet fra dagen efter at ordregiveren har meddelt sin beslutning, jf. udbudslovens § 185, stk. 2, 2. pkt. Stk. 3. Har en ordregiver fulgt proceduren i § 4, skal en klage over, at ordregiveren i strid med udbudsdirektivet eller forsyningsvirksomhedsdirektivet har indgået en kontrakt uden forudgående offentliggørelse af en udbudsbekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende, være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden 30 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende om, at ordregiveren har indgået en kontrakt, forudsat at bekendtgørelsen indeholder begrundelsen for ordregiverens beslutning om at tildele kontrakten uden forudgående offentliggørelse af en udbudsbekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende.

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren: AAB Varde

Organisation, der sikrer adgang til udbudsdokumenterne offline: AAB Varde

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen

Organisation, der modtager ansøgninger om deltagelse: AAB Varde

Organisation, der behandler tilbud: AAB Varde

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: AAB Varde

Registreringsnummer: 14278818

Afdeling: Afd. 2

Postadresse: Kræmmergade 12C

By: Varde

Postnummer: 6800
Landsdel (NUTS): Syddjylland (DK032)
Land: Danmark
Enhed: Janus Kirk Fischer, Bygherrerådgiver
E-mail: jf@kubenman.dk
Telefon: +45 60296013
Internetadresse: <https://www.aabvarde.dk/afdelinger/0102>

Denne organisations roller:

Køber
Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren
Organisation, der sikrer adgang til udbudsdokumenterne offline
Organisation, der modtager ansøgninger om deltagelse
Organisation, der behandler tilbud

8.1. ORG-0002

Officielt navn: Klagenævnet for udbud
Registreringsnummer: 37795526
Postadresse: Nævnenes Hus, Toldboden 2
By: Viborg
Postnummer: 8800
Landsdel (NUTS): Østjylland (DK042)
Land: Danmark
E-mail: klfu@naevneneshus.dk
Telefon: +4572405600
Internetadresse: <http://klfu.naevneneshus.dk>

Denne organisations roller:

Organisation med ansvar for klager

8.1. ORG-0003

Officielt navn: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen
Registreringsnummer: 10294819
Postadresse: Carl Jacobsens Vej 35
By: Valby
Postnummer: 2500
Landsdel (NUTS): Fyn (DK031)
Land: Danmark
E-mail: kfst@kfst.dk
Telefon: +45 63133162
Internetadresse: <http://kfst.dk/>

Denne organisations roller:

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne

8.1. ORG-0000

Officielt navn: Publications Office of the European Union
Registreringsnummer: PUBL
By: Luxembourg
Postnummer: 2417
Landsdel (NUTS): Luxembourg (LU000)
Land: Luxembourg
E-mail: ted@publications.europa.eu
Telefon: +352 29291

Internetadresse: <https://op.europa.eu>

Denne organisations roller:

TED eSender

Oplysninger om bekendtgørelsen

Bekendtgørelsens ID: 6034388a-512d-4902-b0b2-34fb349769c6 - 01

Formulartype: Konkurrencevilkår

Bekendtgørelsestype: Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen

Bekendtgørelsesundertype: 16

Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 15/04/2026 19:52:42 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Bekendtgørelsens officielle sprog: dansk

Bekendtgørelsesnummer: 263355-2026

EUT-S-nummer: 75/2026

Offentliggørelsesdato: 17/04/2026